

# ESPÉCIES DE CONTRATO

## COMPRA E VENDA

Artigos 481 a 532

Um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de coisa e outro, a pagar o preço em dinheiro. O contrato não transfere a propriedade, somente **cria a obrigação da transferência**. A propriedade é transferida pela tradição (bens móveis) ou pelo registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis (bens imóveis).

### Características

- **Bilateral** (sinalagmático) – Cria obrigações para ambos os contratantes, que são ao mesmo tempo credores e devedores.
- **Oneroso** – Ambas as partes auferem vantagens, que correspondem a sacrifícios patrimoniais.
- **Comutativo** – Objeto certo e seguro, com equivalência aproximada das prestações e contraprestações.
- **Aleatório** – Admitido em algumas hipóteses, na dúvida da existência ou do valor de uma das prestações (ex.: venda de colheita futura).
- **Consensual** – Aperfeiçoa-se com o simples consenso dos contraentes.
- **Solene** – Quando a lei o exigir (ex.: escritura pública para compra de imóveis).

### Elementos

- Coisa (res)** – Objeto. Segundo a doutrina, deve ser corpórea (móveis ou imóveis). Sendo incorpórea (direitos de invenção, de propriedade literária, científica ou artística), é de cessão de direitos. **Características:**
  - Estão disponíveis** (*in commercio*). A inalienabilidade impossibilita sua transmissão (ex.: bem de família registrado como tal, bens públicos gravados com cláusula de inalienabilidade).
  - Pode se referir a **coisas futuras** (contrato aleatório: frutos de uma colheita esperada).
- Preço (pretium)** – Quantia a ser paga pela coisa. Deve ser **sério** (equivalente ao objeto), em dinheiro ou coisas representativas de dinheiro (cheque, nota promissória, etc.). Não sendo a venda a crédito, o vendedor não é obrigado a entregar a coisa antes de receber o preço. É **nulo** o contrato em que o preço é fixado ao arbítrio de uma das partes. Todavia, pode ser fixado:
  - no futuro, por terceiro que os contratantes designarem;
  - à taxa de mercado (bolsa), em dia determinado.
- Consentimento (consensus)** – Acordo entre os contratantes capazes sobre a coisa, o preço e as demais condições.

### Vendedor

- Deve entregar a coisa e os acessórios. Em regra, a tradição tem de ser efetiva ou real, podendo ser simbólica (ex.: chaves do carro).
- Deve garantir a qualidade e o bom funcionamento da coisa (responsabilidades: vícios redibitórios, vícios do produto, evicção, etc.).
- Sofre as consequências se o bem, antes da entrega, vier a se perder ou deteriorar, mesmo por caso fortuito ou força maior.
- É responsável pelas despesas da tradição (transporte, comissão, etc.).

### Comprador

- Deve pagar o preço. Se a coisa se perder ou degradar antes da tradição, arcará com o prejuízo. Se for após o pagamento, o vendedor arcará com o dano.
- Na ausência de previsão, pagará primeiro, seguindo-se a entrega do objeto.
- É responsável pelas despesas da escritura, impostos sobre transmissão da propriedade, registro, etc.

### Restrições legais

- Ascendentes não podem vender aos descendentes sem que haja **consentimento** dos outros descendentes e do cônjuge do alienante, salvo se casado no regime de separação obrigatória de bens (art. 496), sob pena de **anulação** do ato (pode acobertar doação, em prejuízo dos demais herdeiros).
- Pessoa casada (exceto no regime de separação absoluta de bens) não pode alienar ou gravar de ônus (hipotecar) bens imóveis sem a outorga do cônjuge (art. 1.647): **a) uxória** (esposa autoriza a venda); **b) marital** (marido autoriza a venda).

- Os cônjuges não podem fazer contrato entre si em relação a bem incluído na comunhão, pois seria uma **venda fictícia** (os bens do casal já são comuns). Se **excluído** da comunhão, o negócio pode ser realizado.
- O artigo 497 arrola as hipóteses em que os bens não podem ser comprados, ainda que em hasta pública (ex.: tutores e curadores quanto aos bens confiados a sua guarda ou administração).

### Imóvel

- **Ad corpus** – O comprador adquire bem certo e determinado, independentemente da metragem.
- **Ad mensuram** – O preço é avaliado com base na extensão, na metragem. Se a área não corresponder às dimensões dadas, cabe ação própria para exigir a complementação, ou abatimento do preço, ou até a anulação do negócio.

### CLÁUSULAS ESPECIAIS – PACTOS ADJETOS

#### Retroventa (arts. 505 a 508)

Direito do vendedor de readquirir **imóvel**, dentro do **prazo decadencial máximo de três anos** (não se suspende nem se interrompe), restituindo o preço recebido, mais despesas feitas pelo comprador. É **condição resolutiva**, que deve estar **expressa** no contrato. Se não for estipulado prazo ou este for superior a três anos, serão considerados apenas três anos. Vencido o prazo e não exercido o direito, a venda se torna irrevogável.

#### Venda a contento e venda sujeita a prova (arts. 509 a 512)

- **Venda a contento** – O negócio não se aperfeiçoa enquanto o comprador não se declara **satisfeito**, mesmo que a coisa já tenha sido entregue.
- **Venda sujeita a prova** – O vendedor apresenta ao comprador **amostras que asseguram a qualidade** do produto. Não apresentando a qualidade, a coisa pode ser **enjetada**.  
Ambas são hipóteses de venda sob **condição suspensiva**. As obrigações do comprador, enquanto não efetivado o negócio, são de mero comodatário, com o dever de restituir a coisa.

#### Preempção, preferência ou prelação (arts. 513 a 520)

O comprador, caso for vender a coisa (móvel ou imóvel) a terceiro, se obriga a oferecê-la ao vendedor, para exercer o direito de preferência em igualdade de condições. É direito **personalíssimo e intransmissível**.  
**Prazo:** sendo móvel, não pode exceder 180 dias; sendo imóvel, dois anos. Não fixado prazo, o direito caduca em três dias, se móvel, ou 60, se imóvel, após notificação.

Se o comprador alienar a coisa sem dar ciência ao vendedor do preço e das vantagens que por ela lhe ofereceram, responderá por **perdas e danos**, sem direito de reaver o bem. Se o adquirente estiver de má-fé, responderá solidariamente.

Em algumas situações o direito de preferência decorre da lei:

- Coisa não teve o destino para o qual foi desapropriada: o expropriado tem direito de preferência pelo preço atual (retrocessão).
- Condomínio de bem indivisível: só pode vender sua parte a estranhos se oferecer antes aos outros condôminos, nas mesmas condições. O condômino preterido poderá, desistindo o preço, requerer para si a coisa vendida a estranhos, no prazo de 180 dias.
- Locatário: tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros.

#### Reserva de domínio (arts. 521 a 528)

O vendedor transfere ao comprador a **posse** da coisa, reservando para si a propriedade até que se realize o pagamento integral do preço, quando então o negócio terá eficácia plena. É cláusula **formal**, feita sempre **por escrito**. Para valer contra terceiros (*erga omnes*), deve ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos. Efetuado o pagamento, a transferência do domínio opera-se automaticamente.

Se o comprador não pagar as prestações no vencimento, pode o vendedor:

- pleitear a rescisão do contrato, a reintegração de posse da coisa, devolvendo as prestações pagas (menos as despesas);

- mover ação pleiteando a cobrança das prestações vencidas e vincendas, pois o atraso de uma prestação acarreta o vencimento antecipado das demais.

*Observação: o comprador somente poderá dispor ou alienar esse bem se houver expressa autorização do vendedor.*

#### Venda sobre documentos (arts. 529 a 532)

Substitui-se a tradição da coisa pela entrega de título representativo ou outros documentos exigidos no contrato (tradição ficta). Efetua-se o pagamento na data e local da entrega dos documentos. É usada em negócios de importação e exportação, ligando-se à técnica de pagamento denominada crédito documentado (*trust receipt*).

#### Pacto comissório

Cláusula por cuja força se opera a extinção dos direitos contratuais da parte que não cumpriu sua prestação. O atual Código Civil não cuida desse tema, mas é admissível por não ser contrário à lei, à ordem pública e aos bons costumes. Funciona como **condição resolutiva**.

## TROCA OU PERMUTA

Artigo 533

As partes se obrigam a dar uma **coisa por outra** que não seja dinheiro ou prestação de serviços. Operam-se, ao mesmo tempo, **duas vendas**, servindo as coisas trocadas de compensação recíproca.

### Características

**Bilateral, oneroso, comutativo, consensual.** Não tem caráter real, pois gera para os permutantes a obrigação de transferir, um para o outro, a propriedade da coisa. Aplicam-se as disposições relativas à compra e venda, no que couber.

### Objeto

Dois bens, mesmo de espécies e valores diversos. Se um dos contratantes der dinheiro ou prestar serviços, não será permuta.

### Efeitos

- Cada permutante paga metade das despesas da troca, incluindo os impostos sobre o valor do bem trocado.
- A troca de bens de **valores desiguais** entre ascendentes e descendentes é anulável se não houver expresso consentimento dos outros descendentes e seu cônjuge.

## ESTIMATÓRIO

Artigos 534 a 537

Alguém recebe de outrem bens móveis, ficando autorizado a vendê-los e obrigando-se a pagar um preço estimado previamente, se não restituir as coisas consignadas dentro do prazo ajustado. Também conhecido como **venda em consignação**.

### Partes

- **Consignante** – Quem entrega a coisa e estabelece o preço para venda.
- **Consignatário** – Quem recebe a coisa para vender, auferindo lucro no sobrepreço que obtiver.

### Características

**Bilateral e oneroso** (obrigações recíprocas, envolvendo sacrifício patrimonial), **real** (exige a entrega do objeto), **comutativo** (as partes têm conhecimento prévio de suas prestações), **informal** (não exige forma solene) e **temporário**.

### Efeitos

- O consignante não perde a propriedade da coisa até que o consignatário a negocie com terceiros.
- O consignatário deve pagar as despesas de custódia e venda.
- A coisa consignada não pode ser penhorada por credores do consignatário.

# Resumo de Espécies de Contrato

Este título, que complementa "Contratos", trata do conteúdo dos artigos 481 a 853 do Código Civil. Contratos de compra e venda, de troca ou permuta e de doação. Contratos de locação.

Contratos de empréstimo: comodato e mútuo. Contrato de prestação de serviço. Contrato de empreitada. Contrato de depósito. Mandato. Contrato de comissão. Agência e distribuição. Contrato de corretagem. Contratos de transporte.

Contratos de seguro. E ainda: contratos de fiança, de transação e de compromisso.

[Acesse aqui a versão completa deste livro](#)